

- convicting the appellant on the basis that it was not for the prosecution to prove its case beyond reasonable doubt; and
- (4) whether, on the evidence, the appellant had caused P3 to disappear.

Order accordingly.

Solicitors: *Amarjit Rubin & Partners.*

Reported by *Mathavan Devadas*

A MALAYSIAN REPORTS

Pentadbir Tanah Daerah Gombak lwn Huat Heng (Lim Low & Sons) Sdn Bhd

B MAHKAMAH AGUNG (KUALA LUMPUR) — RAYUAN
SIVIL NO 01-13-1990
HASHIM YEOP A SANI HB (MALAYA), HARUN HASHIM
DAN MOHAMED YUSOFF HMA
12 SEPTEMBER 1990

C *Undang-Undang Tanah — Pengambilan tanah — Syarat dikenakan apabila permohonan tukar syarat diluluskan — Tanah untuk projek melebarkan jalanraya — Nilai pasar tidak boleh dituntut — Akta Pengambilan Tanah 1960, Jadual pertama s 1*

D Perayu telah membuat rayuan atas perintah pampasan yang dikeluarkan oleh hakim Mahkamah Tinggi berkenaan dengan pengambilan tanah. Maksud pengambilan tanah tersebut ialah untuk projek melebarkan lebuhraya. Tuan tanah itu telah memohon menukar syarat tanahnya dari pertanian ke perumahan. Ini telah diluluskan dengan beberapa syarat, satunya ialah tuan tanah diminta menyerahkan kepada kerajaan tanah-tanah yang akan digunakan untuk kegunaan awam sebagaimana yang terdapat di dalam pelan pertapakan. Selepas tanah itu diambil oleh kerajaan, tuan punya tanah telah menuntut pampasan dan ini telah diberi oleh hakim yang arif di Mahkamah Tinggi. Perayu telah membuat rayuan.

E

Diputuskan, membenarkan rayuan itu:

Tuan empunya tanah itu seharusnya tidak dibenarkan menafikan syarat yang telah dipersetujui olehnya iaitu menyerahkan tanah itu seperti terdapat di dalam plan pertapakan untuk kegunaan awam dan ia tidak boleh menuntut nilai pasar tanah itu.

F [English summary

The appellant appealed against the decision of the High Court ordering compensation to be paid for land acquired by the government. The land was acquired for a project of broadening a highway. The owner of the land had earlier applied for change of condition from agriculture to building. This was approved subject to a condition that the owner should surrender any land that is to be used for a public purpose as indicated in the site plan. After the land was acquired the owner claimed compensation and this was granted by the learned judge of the High Court. The appellant appealed.

G

Held, allowing the appeal:

H The owner should not be allowed to deny the condition which he had agreed to, that is to surrender the land as indicated on the plan for a public purpose, and he cannot claim the market value for the land.]

Undang-undang rujukan

Akta Pengambilan Tanah 1960 Jadual Pertama s 1

I

Rayuan daripada: Permohonan Sivil No A15-12-87 (Mahkamah Tinggi, Kuala Lumpur)

Mohd Hishamuddin bin Mohd Yunus (Penasihat Undang-Undang Negeri Selangor) bagi pihak perayu.

Harpal Singh bagi pihak responden.

Cur Adv Vult

Hashim Yeop A Sani HB (Malaya) (menyampaikan alasan penghakiman mahkamah): Pentadbir Tanah Daerah Gombak telah merayu kepada Mahkamah ini atas perinah pampasan yang dikeluarkan oleh hakim Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur berkenaan dengan pengambilan tanah lot no 2191, Geran 26386 (Geran lama 7488) seluas 0.417 ekar dalam mukim Batu, Daerah Gombak, Negeri Selangor Darul Ehsan. Maksud pengambilan balik tanah tersebut ialah untuk projek melebarkan lebuhraya Jalan Kepong-Selayang Pandang.

Pengambilan balik tanah itu telah diwartakan di bawah s 8 Akta Pengambilan Tanah 1960 dalam Warta Kerajaan Negeri Selangor No 1774 bertarikh 31 Julai 1986. Oleh yang demikian tarikh penilaian ialah pada 31 Julai 1986 mengikut peruntukan Akta tersebut. Tanah tersebut terletak di Batu 14 1/2 Jalan Kuala Lumpur-Rawang.

Dalam alasan penghakimannya hakim telah bersetuju dengan hujah-hujah pemohon iaitu yang empunya tanah dan memerintahkan pampasan sebanyak \$20 satu kaki persegi seperti yang dipohon. Hakim telah menolak hujah Penasihat Undang-Undang Negeri Selangor yang merujuk kepada syarat yang telah dipersetujui oleh tuan empunya tanah. Hakim berkata seperti berikut:

Itinjau dari segi undang-undang pula, adakah bermakna jika sesuatu tanah itu telah direzabkan bagi kegunaan jalan, pihak kerajaan terbebas dari membayar apa-apa pampasan? Saya tidak nampak bagaimana pihak Pemungut Hasil Tanah harus dibebaskan dari apa-apa pembayaran, sekalipun telah ada penyerahan di dalam ertikata s 195.

Menurut latar belakang tanah itu, tanah tersebut telah dibeli dari Syarikat Selangor Development menerusi satu perjanjian pada tahun 1980 dengan harga \$569,250. Ketika itu tanah tersebut adalah jenis pertanian. Walau bagaimanapun setelah pindahmilik disempurnakan pada tahun 1983, tuan empunya tanah sekarang telah memohon kepada kerajaan negeri Selangor menukar syarat tanah tersebut.

Permohonan tukar syarat itu telah diluluskan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Selangor pada 24 Januari 1985. Berhubung dengan hal ini responden iaitu tuan empunya tanah telah diberitahu berkenaan dengan kelulusan tukar syarat tanah tersebut pada 26 April 1985 melalui sepucuk surat dari Pejabat Daerah/Tanah Gombak. Surat itu memberitahu responden bahawa kelulusan permohonan tukar syarat adalah dengan beberapa syarat yang nyata termasuk syarat bayaran premium tambahan. Satu daripada syarat yang telah dikenakan berbunyi seperti berikut:

(XV111) Tuan tanah diminta menyerahkan kepada kerajaan tanah-tanah yang akan digunakan untuk kegunaan awam sebagaimana yang terdapat di dalam pelan pertapakan.

Satu pelan tapak telah disediakan oleh responden dan pelan itu telah pun dipersetujui oleh semua jabatan ber-

A kenaan iaitu Jabatan Perancangan Bandar dan Kampung Negeri, Jabatan Kerja Raya, Jabatan Parit dan Taliair, Jabatan Bekalan Air dan Jabatan Kesihatan, Gombak. Mengikut pelan tersebut bahagian yang diambil balik direzabkan untuk pelebaran jalan raya.

B Berdasarkan kepada latar belakang tanah tersebut adalah jelas syarat nyata yang telah dikenakan itu telah pun diterima oleh tuan empunya tanah dan ia telah menyempurnakan semua bayaran yang dikehendaki oleh kelulusan tersebut. Berdasarkan kepada semua fakta ini Pentadbir Tanah Daerah, Gombak telah mengeluarkan perintah bahawa penilaian pampasan seperti yang disyorkan oleh Pejabat Penilaian Selangor iaitu \$10 diberi sebagai pampasan 'nominal' kepada tuan empunya tanah.

C Hujah peguambela responden ialah oleh sebab pengambilan balik itu telah dibuat di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960 maka pampasan hendaklah diberi mengikut harga pasaran. Berdasarkan hujah ini hakim telah bersetuju memberi pampasan seperti tersebut di atas.

Kami berpendapat bahawa hakim Mahkamah Tinggi telah gagal melaksanakan prinsip pampasan yang sebenar. E Prinsip berkenaan dengan pampasan sudah jelas iaitu pampasan hendaklah diberi sejauh mana yang praktik untuk menempatkan pemohon kepada keadaan kewangan yang ia berada jika tidak ada pengambilan balik tanah itu. Prinsip ini ada disebutkan dalam buku teks *Compulsory Acquisition and Compensation* oleh Sir Frederick Corfield QC dan RJA Carnwath pada ms 161 seperti berikut:

F The basic principle of the law of compensation is that the sum awarded should as far as practicable place the claimant in the same financial position as he would have been in had there been no question of his land being compulsorily acquired.

G Memakai prinsip di atas kepada kes ini kami berpendapat tidaklah wajar tuan empunya tanah berhujah bahawa ia mesti diberi pampasan mengikut harga pasaran.

H Adalah jelas kepada kami bahawa tuan empunya tanah hendaklah tidak dibenar menafikan syarat yang nyata yang telah diterimanya apabila menerima kelulusan tukar syarat tanah tersebut. Adalah jelas bahawa kelulusan itu membenarkan tanah tersebut digunakan bagi pembangunan perusahaan ringan mengikut pelan pertapakan yang diperakukan oleh Pengarah Perancang Bandar dan Kampung Negeri Selangor. Pelan pertapakan yang telah disediakan oleh responden sendiri telah pun dipersetujui oleh jabatan tersebut dan juga jabatan-jabatan dan agensi-agensi kerajaan yang berkaitan dan pelan itu telah juga didaftarkan pada I 11 Disember 1985 sebagai pelan Bil JPBK/B11/98/85/PD. Tanah yang diambil balik ialah tanah yang direzabkan dalam pelan tersebut yang selaras dengan syarat yang disebut di atas.

Tafsiran 'nilai pasar' di bawah s 1 Jadual Pertama Akta 1960 itu tidak terpakai kepada tanah tersebut melihatkan kepada fakta kes ini iaitu tarikh pengambilan balik diwartakan (31 Julai 1986) adalah selepas tarikh syarat dikenakan (26 April 1985) dan tarikh pelan yang dipersetujui didaftar (11 Disember 1985).

Kami berpendapat hakim Mahkamah Tinggi telah silap menerima penafian syarat oleh tuan empunya tanah.

Oleh yang demikian rayuan ini dibenarkan dan kami mengembalikan semula perintah Pentadbir Tanah Daerah, Gombak.

Kos rayuan dan kos Mahkamah Tinggi akan dibayar oleh responden.

Rayuan dibenarkan.

Peguamcara: *Aj Ariffin, Chong & Harpal.*

Dilapurkan oleh *Prof Ahmad Ibrahim*

Draman bin Kassim lwn Pentadbir Tanah Daerah, Hulu Terengganu

MAHKAMAH AGUNG (KUALA LUMPUR) — RAYUAN
SIVIL NO 01-5-1989
HASHIM YEOP A SANI HB (MALAYA), HARUN HASHIM
DAN JEMURI SERJAN HMA
28 OGOS 1990

Undang-Undang Tanah — Pengambilan tanah — Pampasan — Perbandingan dengan tanah lain — Faedah — Kos — Akta Pengambilan Tanah 1960, ss 8, 48 & 51

Ini adalah rayuan daripada keputusan Mahkamah Tinggi, Kuala Terengganu mengenai pampasan yang diberi dalam pengambilan tanah oleh kerajaan. Tarikh pengambilan tanah itu ialah 29 Januari 1981. Kerajaan selepas membuat analisa telah membayar pampasan sebanyak \$4,800 seekar kepada perayu. Di Mahkamah Tinggi telah diputuskan pampasan itu hendaklah dinaikkan kepada \$7,000 seekar. Perayu di dalam rayuannya telah menimbulkan tiga isu:

- (a) pertama, perayu tidak berpuas hati dengan alasan yang diberi oleh Mahkamah Tinggi menolak perbandingan penilaian lot 8 dan lot 454 di dalam daerah yang sama yang telah dijual dengan harga lebih tinggi;
- (b) kedua, hakim telah gagal menjalankan budibicaranya untuk memberi faedah dibawah s 48 Akta Pengambilan Tanah 1960;
- (c) ketiga, perayu tidak berpuashati dikenakan bayaran kos pengapit hakim dalam rujukan itu.

Hakim yang arif telah menolak perbandingan dengan dua lot itu kerana beliau berpendapat ia tidak ada persamaan, oleh kerana pembelian itu pembelian istimewa atau boleh diragukan.

A **Diputuskan**, membenarkan sebahagian rayuan itu:

(1) Melihat kepada keadaan keseluruhannya, mahkamah berpendapat tidak wajar pampasan (\$7,000 seekar) yang diberi oleh Mahkamah Tinggi itu diketepikan. Oleh itu rayuan berkenaan dengan pampasan ditolak.

(2) Hakim yang arif telah gagal menjalankan budibicaranya untuk memerintahkan samada faedah patut diberi atau tidak dan oleh yang demikian rayuan berhubung dengan faedah diterima dan diperintahkan faedah diberi kepada perayu sebanyak 6% setahun daripada hari pengambilan sehingga 19 Januari 84 (iaitu tarikh pindaan kepada s 48 Akta Pengambilan Tanah 1960) dan 8% setahun daripada 20 Januari 84 sehingga tarikh pembayaran dijelaskan.

C (3) Hakim mempunyai budibicara berkaitan dengan soal kos mengikut s 51 Akta Pengambilan Tanah khususnya apabila tuntutan mengatasi 20% atau lebih daripada pampasan yang diberi oleh mahkamah dan oleh kerana itu rayuan berhubung dengan kos ditolak.

[English summary]

D This was an appeal against the decision of the High Court in Kuala Terengganu in regard to the compensation payable for land required by the government. The effective date of the acquisition of the land was 29 January 1981. The government had paid compensation of \$4,800 per acre to the appellant. In the High Court, it was held that the compensation should be increased to \$7,000 per acre. The appellant in his appeal stated:

- E** (a) that he was not satisfied with the reason given by the High Court in rejecting the comparison with the value of lots 8 and 454 in the same district, which had been sold for a higher value;
- (b) that the learned judge had failed to use his discretion to award interest;
- (c) that the appellant was not satisfied in being asked to pay the costs of the assessors.

F The learned trial judge had rejected the comparison with the two lots as he held that they were not comparable.

Held, allowing the appeal in part:

(1) Having considered all the circumstances of the case, the court held that there was no reason to interfere with the award of compensation of \$7,000 per acre given by the High Court and therefore the appeal in regard to the compensation was dismissed.

(2) The learned judge did not exercise his discretion to award interest and therefore the appeal in this aspect should be allowed and an order made for the payment of interest at the rate of 6% from the date of acquisition to 19 January and 8% from 20 January till the date of payment.

(3) The judge has a discretion in regard to costs especially where the claim is 20% above the compensation awarded by the court and in this case the appeal in regard to costs is dismissed.]

Kes rujukan

- 1 *Re Lucas and Chesterfield Gas and Water Board* [1909] 1 KB 16

Undang-undang rujukan

Akta Pengambilan Tanah 1960 ss 8, 48, 56

Wan Abdul Mutalib bagi pihak perayu.

Abdul Kadir bin Musa (Penasihat Undang-Undang, Negeri Terengganu) bagi pihak responden.